Bestemmingsplan De Zon 2 te Uithuizen

gemeente EEMSMOND

ONTWERP

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan De Zon 2 te Uithuizen

ONTWERP

Inhoud

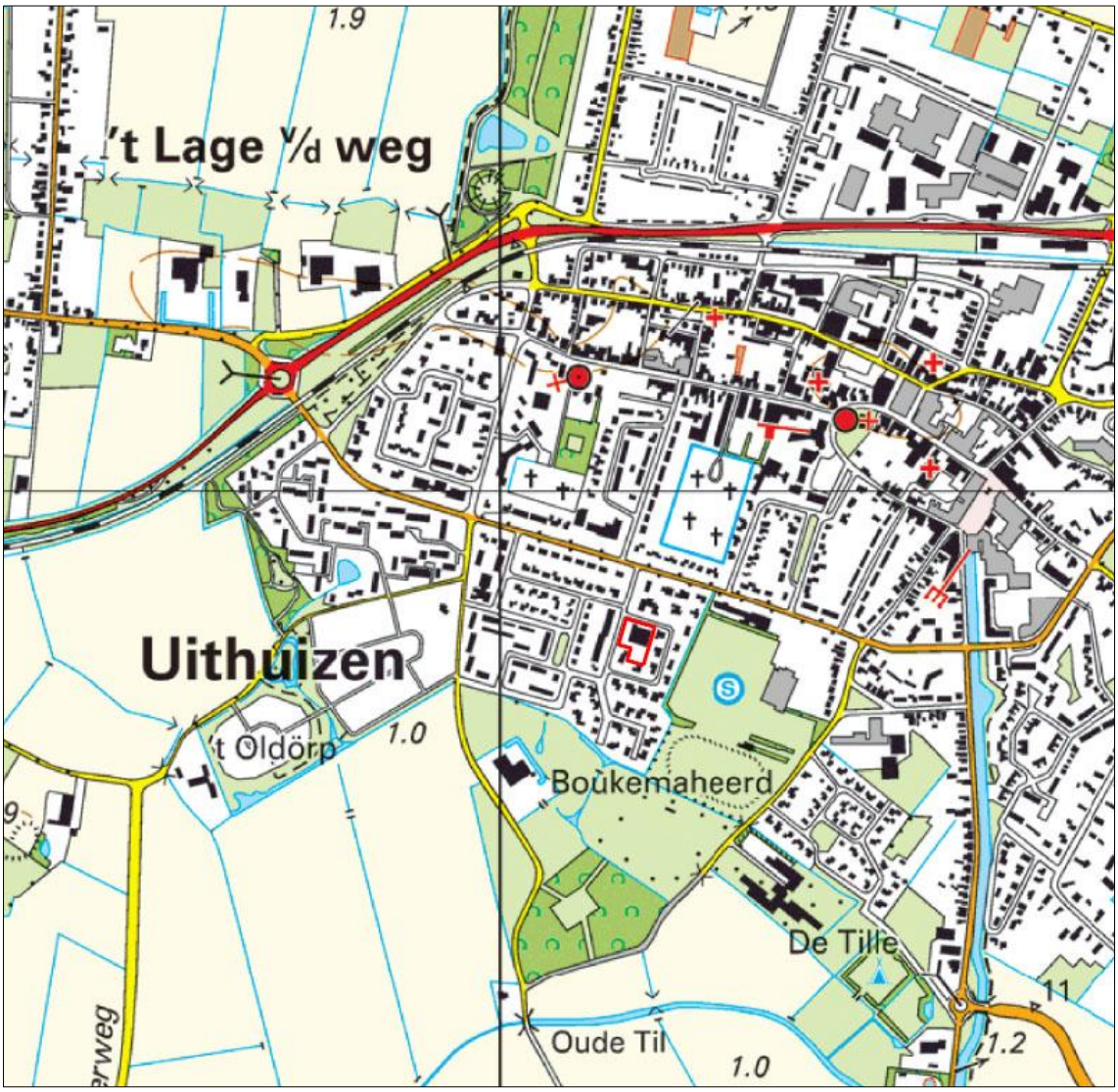
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

3 februari 2014
Projectnummer 090.00.05.44.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Gemeente Eemsmond, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	9
2	**Planbeschrijving**	11
	2.1 Huidige situatie	11
	2.2 Toekomstige situatie	12
3	**Beleidskader**	15
	3.1 Provinciaal beleid	15
	3.2 Gemeentelijk beleid	16
4	**Milieu en onderzoek**	19
	4.1 Milieuzonering	19
	4.2 Luchtkwaliteit	20
	4.3 Geluid	20
	4.4 Bodem	21
	4.5 Externe veiligheid	22
	4.6 Archeologie en cultuurhistorie	23
	4.7 Water	24
	4.8 Ecologie	25
	4.9 M.e.r.-beoordelingsplicht	25
5	**Juridische vormgeving**	27
	5.1 Opzet	27
	5.2 Bestemming	27
	5.3 Overige regels	28
6	**Economische uitvoerbaarheid**	29
7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	31

1 Inleiding

AANLEIDING

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van het perceel De Zon 2 in Uithuizen. Dit naar aanleiding van het voornemen om op het perceel een bungalow te realiseren.

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan Uithuizen (vastgesteld d.d. 19 mei 2005 en goedgekeurd d.d. 20 december 2005). In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'.
Het planvoornemen past niet binnen de regels van deze bestemming. Om het planvoornemen uit te kunnen voeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In het voorliggend bestemmingsplan is de juridisch/planologische regeling voor het planvoornemen opgenomen.

LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de huidige situatie en het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieukundige- en ruimtelijke aandachtspunten aan bod waaronder geluid, bodem en archeologie. In hoofdstuk 5 is de juridische vormgeving van het onderhavige bestemmingsplan verwoordt en ten slotte worden in de hoofdstukken 6 en 7 achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen beschreven.

Planbeschrijving 2

2.1
Huidige situatie

Het perceel De Zon 2 ligt aan de zuidwestzijde van Uithuizen (zie navolgende figuur) en is kadastraal bekend als Uithuizen D-1498.

Ligging plangebied (bron: Google Maps)

De panden De Zon 1 en 2 waren tot ongeveer 2005 in gebruik ten behoeve van dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking. Door huisvesting elders in Uithuizen kwamen de panden leeg te staan.
Sinds enkele jaren is op het perceel De Zon 1 een kinderdagverblijf gevestigd. De bebouwing op het perceel De Zon 2 staat momenteel leeg.

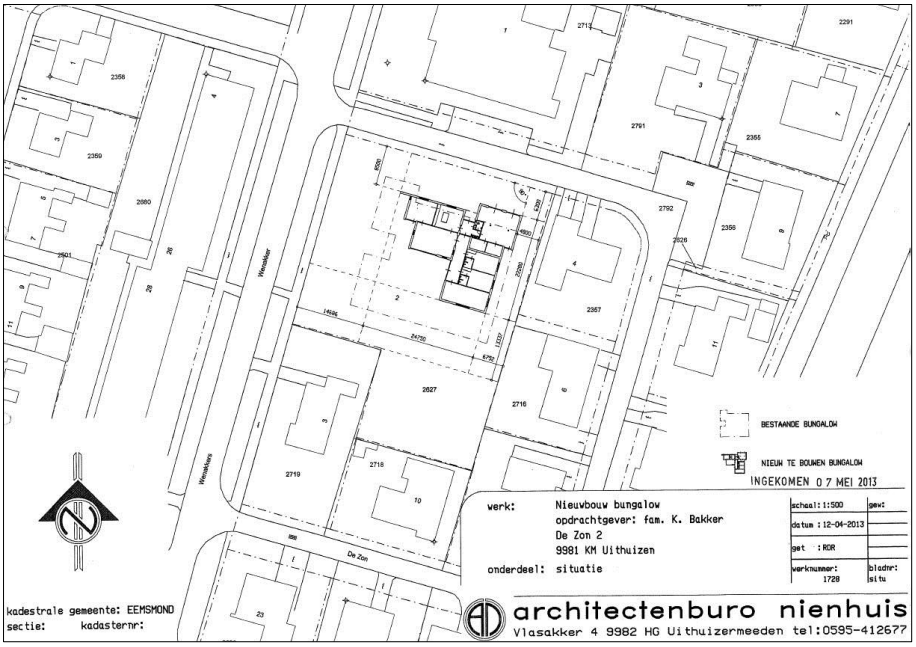
Perceel De Zon 2 (bron: Gemeente Eemsmond)

De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing; naoorlogse bebouwing op ruime kavels en met platte daken. Het gebied heeft een groene uitstraling vanwege de ruime voor- en hoektuinen.
Het perceel De Zon 2 heeft ook een dergelijke uitstraling; bebouwing met een platte afdekking gesitueerd in een groene setting met opgaande beplanting.

2.2
Toekomstige situatie

Het planvoornemen omvat de nieuwbouw van een bungalow. Het betreft een levensloopbestendige woning waar alle voorzieningen op de begane grond zijn gesitueerd. Gestreefd wordt naar een zo duurzaam mogelijke woning waarbij onder meer gebruik wordt gemaakt van duurzame (bouw)materialen en duurzame energievoorziening, waaronder zonnepanelen. Wat betreft energie wordt daarbij gestreefd naar zelfvoorzienigheid.

Ten behoeve van de bouw van de woning wordt de bestaande, leegstaande bebouwing op het perceel gesloopt. Door deze ontwikkeling wordt mogelijke verpaupering van het gebied c.q. bebouwing tegengegaan en wordt een in het gebied passende functie ontwikkeld.



Situatieschets

De bungalow wordt voorzien van een plat dak waarmee wordt aangesloten bij de uitstraling van de bestaande bebouwing in het gebied. Het overige deel van het perceel wordt ingericht als tuin, waarmee de ruime opzet van het perceel blijft behouden.
De nieuwe woning past hiermee in het straat- en bebouwingsbeeld.

Beleidskader 3

3.1 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan

Het ruimtelijk beleid van de provincie Groningen is vastgelegd in het (geconsolideerde) Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP).

De provincie geeft met betrekking tot het wonen aan dat de vraag naar het soort, de kwaliteit en de hoeveelheid woningen wijzigt. Dit mede als gevolg van een sterke wijziging in de samenstelling van de bevolking door vergrijzing, ontgroening en een toenemende individualisering. De regionale afstemming van de woningvoorraad, dat wil zeggen de omvang ervan en de locaties waar wordt gebouwd in de provincie, wordt gezien als provinciaal belang.
Voor de dorpen ziet de provincie een opdracht in het verbeteren van de leefbaarheid en het wonen door ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Provinciale omgevingsverordening

Naast het POP heeft de provincie de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vastgesteld (17 juni 2009 met laatste wijziging 20 maart 2013). Hierin zijn, als uitwerking van het beleid uit het POP, bindende regels vastgelegd voor ruimtelijke plannen c.q. ontwikkelingen.

Ten aanzien van woningbouw wordt aangegeven dat bestemmingsplannen alleen kunnen voorzien in de bouw van nieuwe woningen indien dit past binnen een gemeentelijke woonvisie.
De gemeenten binnen de Eemsdelta, waar ook de gemeente Eemsmond onder valt, hebben in november 2012 het Woon- en Leefbaarheidsplan met bijbehorend Uitvoeringsprogramma vastgesteld.

De koers voor het Woon- en Leefbaarheidsplan bestaat uit vier hoofdkeuzes:
- Mensen moeten lang kunnen blijven wonen in hun eigen woning en woonomgeving. Voldoende woningen worden daarvoor geschikt gemaakt.
- Het investeren in vitale gemeenschappen in de dorpen en buurten en daarmee in de sociale samenhang.
- Voorzieningen worden geconcentreerd om de kwaliteit te verhogen en de bereikbaarheid wordt verbeterd;
- De kwaliteit van wonen, woning en woonomgeving wordt versterkt. Een concentratie van nieuwe woningen vindt plaats in de grotere dorpen en de regionale centra. Deze nieuwe woningen komen (grotendeels) in de

plaats van elders gesloopte woningen en zijn geschikt voor bewoning door ouderen (onder andere levensloopbestendige of aanleunwoningen).

In het woon- en leefbaarheidsplan is tevens de woningbehoefte c.q. woningbouwopgave per gemeente neergelegd. Voor de periode 2012 t/m 2016 bedraagt voor de gemeente Eemsmond de overeengekomen groei van de woningvoorraad van de gemeente 55 woningen.

Afweging

Uit het provinciaal beleid blijkt dat een belangrijke opgave ligt in het geschikt maken van de woningvoorraad voor ouderen. Het planvoornemen sluit aan bij deze opgave. Daarnaast past de oprichting van één woning ook binnen de vastgestelde nieuwbouwruimte van Eemsmond. Ten slotte wordt opgemerkt dat met de bouw van de woning ook een kwaliteitsverbetering in het gebied plaatsvindt. Door de leegstand van de bestaande bebouwing ligt verpaupering op de loer. Met de oprichting van de nieuwe woning wordt dit tegengegaan waarbij tevens een in de omgeving passende functie wordt gerealiseerd.

Gelet op het bovenstaande past het planvoornemen binnen het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Kaderstellende notitie wonen

Op 24 mei 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Kaderstellende notitie wonen. In deze notitie zijn een aantal gebiedsgerichte beleidslijnen ten aanzien van het wonen uiteengezet voor de periode 2012-2018.

Uithuizen is aangemerkt als een regionaal centrum en hiervoor gelden de beleidslijnen voor 'het regionaal centrum, centrum en grotere woondorpen (+)'. Het gemeentelijke beleid voor deze groep dorpen is gefocust op het stimuleren van de transformatie/herstructurering door en in samenspraak met de corporaties en eventueel andere partijen. Transformatie en herstructurering van de (sociale huur)woningvoorraad vindt plaatst met als doel om deze kwalitatief te verbeteren, energiezuiniger te maken en voor meerdere of andere doelgroepen geschikt te maken. Daarnaast ligt een opgave in het realiseren van levensloopbestendige woningen: een woningtype dat zowel door ouderen, (kleinere) gezinnen en ook voor jongeren geschikte huisvesting biedt.

Geconstateerd is dat ongeveer 70% van de gehele woningvoorraad in de gemeente in particulier eigendom is. Het is daarom noodzakelijk dat er wordt gezocht naar mogelijkheden om eigenaren van de bestaande particuliere voorraad te stimuleren om hun woning een positieve uitstraling te laten krijgen of te behouden.

Identiteitsstudie uithuizen

In de identiteitsstudie voor Uithuizen (2009) is een (ruimtelijke) onderbouwing neergelegd voor toekomstige ontwikkelingen waaronder uitbreiding, inbreiding en transformatie. Het uitgangspunt is dat ontwikkelingen recht doen aan de specifieke kenmerken van het dorp en de omgeving. Hierbij spelen het beschermen en in stand houden van de kernkwaliteiten, het repareren van diskwaliteiten en het toewijzen van een aantal gebieden waar woningbouw en bedrijven een plek kunnen vinden een rol. Voor inbreidingen is specifiek aangegeven dat deze een verbetering betekenen van de interne structuur en de onderlinge relatie tot woonbuurten.

Ontwikkelingsperspectief platteland en dorpen

In het ontwikkelingsperspectief voor het platteland en de dorpen (2009) is de centrale vraag hoe het platteland en de daarin liggende dorpen om gaan met de (toekomstige) maatschappelijke veranderingen (bevolkingsafname, veranderingen in de bevolkingsopbouw, wijzigingen in de verzorgingsstructuur en kansen voor recreatie en toerisme).
Voor Uithuizen is in de visie neergelegd dat deze kern zal doorgroeien als regionaal centrum, zowel wat betreft de winkel- en andere commerciële voorzieningen als de maatschappelijke (basis)voorzieningen.

Welstandsnota

De Welstandsnota Eemsmond (2012) geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van welstandstoezicht en welke algemene en gebiedsgerichte criteria er gelden.

Het plangebied ligt binnen welstandsgebied 6 'Naoorlogse geplande bebouwing'. Voor het bouwen in deze gebieden geldt dat ingeval van herstructurering planmatig wijzigen mogelijk is, mits de welstandscriteria in acht worden gehouden.

Afweging

Zowel in de kaderstellende notitie als in het ontwikkelingsperspectief voor de dorpen is het uitgangspunt om woningen geschikt te voor ouderen. Het verbeteren en transformeren van de woningvoorraad en het toevoegen van levensloopbestendige woningen is hier een uitwerking van.
Daarnaast vindt de woningbouw plaats op een inbreidingslocatie in een bestaande woonbuurt. Hiermee wordt de ruimtelijke structuur en kwaliteit van het gebied verbeterd.
Ten slotte wordt opgemerkt dat 23 mei 2013 een positief welstandsadvies afgegeven.

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

4 Milieu en onderzoek

4.1 Milieuzonering

Inleiding

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden van bedrijven tot bebouwing gegeven.

Onderzoek

Op het perceel De Zon 1, tegenover het plangebied, is een kinderdagverblijf met buitenschoolse opvang aanwezig. Op grond van de VNG-Brochure geldt voor deze functie een richtafstand van 30 m (categorie 2-bedrijf), met als maatgevende factor 'geluid'. De activiteiten die hier het meest aan bijdragen zijn het halen en brengen van de kinderen en het gebruik van de speelplaats.
De nieuwe woning ligt op een afstand van 15 m van (een deel van) de speelplaats en de parkeerplaatsen, waarmee niet wordt voldaan aan de richtafstanden. Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt. Allereerst zijn de functies een beperkt deel van de dag in gebruik. Daarnaast is de woning zo ingericht dat geluidsgevoelige ruimtes ten tijde van het in gebruik zijn van het kinderdagverblijf, door de overige ruimtes worden afgeschermd. Tevens wordt de woning aan de voorzijde (evenals alle buitenzijden) voorzien van een dikke isolatielaag. Gelet op het vorenstaande wordt het hinderniveau van de woning acceptabel bevonden.
Aanvullend wordt opgemerkt dat in de huidige situatie reeds bestaande woningen op dezelfde afstand tot het kinderdagverblijf aanwezig zijn.

Overige milieubelastende functies liggen op een dusdanig grote afstand dat het plangebied buiten de invloedssfeer valt.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er, gelet op het bovenstaande, geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

4.2
Luchtkwaliteit

Inleiding

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.
Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.
Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.
In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Het onderhavig planvoornemen voorziet slechts in de oprichting van één woning, waardoor het plan ‘niet in betekenende mate’ van invloed is op de luchtkwaliteit ter plaatse.
Een onderzoek naar luchtkwaliteit kan daarmee achterwege blijven.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.3
Geluid

Wegverkeer

Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied.
Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 200 m die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in

acht moet worden genomen. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze zone 250 m.
Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006).
Indien uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Onderzoek
De wegen in de omgeving van het plangebied kennen een maximumsnelheid van 30 km/uur. De verkeersintensiteiten op deze wegen, alsmede de vormgeving en het functionele gebruik ervan (erftoegangswegen) zijn daarmee in overeenstemming. Dit houdt in dat akoestisch onderzoek niet aan de orde is.

Overig
Het plangebied ligt niet in de zone van een geluidsgezoneerd industrieterrein of een spoorweg.

Conclusie
Wat betreft het aspect geluidhinder zijn er geen bezwaren tegen het planvoornemen en dit bestemmingsplan.

4.4
Bodem

Inleiding
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem van voldoende kwaliteit is voor de beoogde functie. Bepaald is dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op terreinen waar schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers of het milieu. Een bodemonderzoek is een middel om dit aan te tonen.

Onderzoek
In 2009 is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek verricht (Ingenieursbureau Jansma en Van Dijk B.V.; Verkennend bodemonderzoek De Zon 1 en 2 te Uithuizen; projectnummer BI-08-120; 7 januari 2009).
Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen aanleiding vormt tot het uitvoeren van nader onderzoek.
Daarnaast zijn de in het grondwater aangetroffen concentraties aan barium en zink zodanig laag, dat risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu zijn uitgesloten.
Het gehele bodemonderzoek is separaat te raadplegen.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

4.5

Externe veiligheid

Inleiding

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in inrichtingen (Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen, 2004 met laatste wijziging in 2009), vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen (thans de Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (2004 met laatste wijziging 2012) en binnenkort het Besluit transportroutes externe veiligheid met bijbehorend Basisnet) en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen, 2011).
De provincie Groningen heeft op 20 april 2010 het Provinciaal Basisnet Groningen vastgesteld. De regels uit dit Provinciaal Basisnet zijn opgenomen in de Provinciale Verordening. Het Provinciaal Basisnet Groningen is op alle provinciale wegen van toepassing.

De belangrijkste risicomaten voortkomend uit de wet- en regelgeving rond externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico, weergegeven in de 10^{-6}-jaar/contour (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (ontwikkelingen in het invloedsgebied getoetst aan een oriënterende waarde).
Voor wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt aanvullend een plasbrandaandachtsgebied. De provincie Groningen heeft deze zone gedefinieerd als zone van 30 m waarbinnen de oprichting c.q. het gebruik van objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen is uitgesloten. Daarnaast geldt langs buisleidingen bebouwingsvrije zone, de zogenoemde belemmeringstrook (4 m bij buisleidingen tot 40 Bar en 5 m voor overige buisleidingen).

Onderzoek

In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of transportroutes (spoor, weg en water) waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd aanwezig.
Op het plangebied worden daarmee geen externe veiligheidsrisico's gelegd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

4.6
Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Inleiding
Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.
De Noord-Groninger gemeenten hebben gezamenlijk inhoud gegeven aan het archeologiebeleid (RAAP-rapport 1732; 2008). In dit kader is de Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart opgesteld en vastgesteld waarin de archeologische waarden en bijbehorende beschermingsregiems zijn beschreven.

Onderzoek
Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied in een gebied ligt met een lage verwachtingswaarde op de vondst van archeologische resten.
Een nader onderzoek kan in dit geval achterwege blijven.

Conclusie
Het planvoornemen is vanuit archeologisch oogpunt uitvoerbaar.

Cultuurhistorie

Inleiding
Per 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen aandacht worden te besteed aan cultuurhistorie. Dit is een gevolg van de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is aangegeven dat cultuurhistorische waarden dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Onderzoek
De te slopen bebouwing in het plangebied is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Daarnaast zijn ook in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken c.q. structuren aanwezig.

Conclusie
Het planvoornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden waardoor er geen bezwaren zijn tegen de uitvoering ervan. Daarbij wordt opgemerkt dat het planvoornemen passend is in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.

4.7
Water

Inleiding
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin dient te worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishoudkundige situatie. Het is een schriftelijke weerslag van de zogenaamde 'watertoets': het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Noorderzijlvest. Het beleid van het Waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerplan 2010 - 2015. In dit document is beschreven hoe het Waterschap Noorderzijlvest als wateroverheid in de periode 2010-2015 invulling geeft aan de zorg voor voldoende en schoon water en veiligheid biedt tegen overstromingen.

Het waterschap benadrukt in haar beleid de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.
Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen hanteert het waterschap voorts als uitgangspunt dat 10% van de toename aan verharding moet worden gecompenseerd in de vorm van open water.

Onderzoek
In het kader van het voorliggend plan is de digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlagen van dit bestemmingsplan).
Vooraf wordt opgemerkt dat het verharde oppervlak met het planvoornemen afneemt. In de huidige situatie is 590 m^2 aan bebouwing aanwezig en de bebouwing in de toekomstige situatie heeft een oppervlak van 320 m^2. Gelet op het uitgangspunt van het waterschap is compensatie niet nodig. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van een gescheiden riolering.
De uitgangspunten zoals benoemd door het waterschap worden bij de uitvoering van het planvoornemen in acht gehouden.

Conclusie
Vanuit het aspect water bestaan geen bezwaren tegen het bestemmingsplan.

4.8
Ecologie

Inleiding
Bij nieuwe ruimtelijke plannen dient te worden bepaald of met het plan negatieve effecten optreden op de aanwezige flora en fauna in en rond het plangebied. Het gaat hierbij om zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. Wat betreft deze eerste zijn onder meer de Natuurbeschermingswet 1998 (waaronder de Natura 2000-gebieden vallen) en het POP (Ecologische Hoofdstructuur) van belang. De soortenbescherming is neergelegd in de Flora- en faunawet.

Onderzoek
Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een perceel in bestaand stedelijk gebied. De bebouwing in het plangebied is reeds gesloopt.
Gelet op de aard van het planvoornemen en de terreinomstandigheden worden geen negatieve effecten verwacht op de aanwezige flora en fauna in en rond het plangebied.
Daarnaast wordt opgemerkt dat in de nabijheid van het plangebied geen (beschermde) natuurgebieden liggen. Ten aanzien van dit aspect treden eveneens geen belemmeringen op.

Conclusie
Vanuit ecologisch oogpunt is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.9
M.e.r.-beoordelingsplicht

Inleiding
Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.
Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde ‘vergewisplicht’. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de

term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch/planologische regeling voor de bouw van een woning.
In het Besluit m.e.r. onder 11.2 in de D-lijst staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden voor een stedelijk ontwikkelingsproject. Het onderhavig planvoornemen blijft, gelet op de kleinschaligheid, onder de drempelwaarden.
Uit de verrichte milieuonderzoeken blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt.

Conclusie

Voor onderhavig planvoornemen hoeft geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

5 Juridische vormgeving

5.1 Opzet

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de regels en de verbeelding.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

a. een toelichting waarin onder meer het relevante beleid op verschillende overheidsniveaus wordt beschreven, een toets plaatsvindt aan de milieuaspecten en de bestemmingsregels worden toegelicht;
b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd;
c. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. Tevens sluit het bestemmingsplan aan bij de eisen en terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2 Bestemming

Het perceel De Zon 2 is voorzien van de bestemming ‘Woongebied’ en is daarmee bestemd voor wonen, verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Met deze bestemming wordt aangesloten bij de

aan de omliggende percelen gegeven woonbestemming. Binnen de bestemming zijn aan huis verbonden beroepen voor kleinschalige activiteiten toegestaan, indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals deze in de bestemmingsomschrijving zijn neergelegd. Er is één woning toegestaan, voorzien van een platte afdekking. Daarnaast zijn in de bouwregels regels gesteld ten aanzien van de plaatsing en de hoogtes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van bedrijf aan huis, indien wordt voldaan aan de in de afwijkingsregels opgenomen voorwaarden.

5.3
Overige regels

Naast de voorgaande bestemmingsregels, de begrippen en wijze van meten, zijn nog algemene regels (anti-dubbeltelregel, algemene afwijkingsregels en overige regels) en overgangs- en slotregels opgenomen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief waarvan de kosten door de initiatiefnemer worden gedragen. Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor kleine ruimtelijke plannen, waar ook het onderhavig planvoornemen onder te scharen is, is overeengekomen met de provincie Groningen geen vooroverleg te laten plaatsvinden. Daarnaast is op basis van de gemeentelijke inspraakverordening geen mogelijkheid tot inspraak geboden op het voorontwerpbestemmingsplan.
Aan belanghebbenden wordt de mogelijkheid geboden om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.